



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jember yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Muhammad Ali**, berkedudukan di BSP Regency Jalan Gran Januari No. 26, RT.001 RW.009, Kelurahan Banjaragung Kecamatan Puri, Kabupaten Mojokerto Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.E.A. Zaenal Marzuki, S.H., M.H., Nurtin Tarigan, S.H., M.H., Prihantono, S.H. dan Ardhizea Maysmugaffilah, S.H., kesemuanya Advokat yang berkantor di Jalan Sumatera No. 86 A Jember, Jawa Timur, baik bersama-sama maupun sendiri, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Register Nomor 689/Pendaft/Pdt/ 2023 tanggal 16 November 2023, sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

**Nurul Qomariyah**, bertempat tinggal di Dusun Plalangan RT/RW 001/001 Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember Jawa Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maskur, S.H., M.H., dan Padang Saputra, S.H., Keduanya Advokat dan konsultan Hukum, yang berkedudukan dan beralamat kantor Advokat "Maskur, S.H., M.h., & Partner" beralamat di Jalan R. Wijaya Dusun Sudan RT.003 RW.001 desa Wonosari, Kecamatan Wonorejo Kabupaten Pasuruan, bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember Register Nomor 764/Pendaft/Pdt/ 2023, tanggal 22 Desember 2023, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 20 November 2023 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, sekitar tahun 2014, Tergugat bersama dengan pamannya telah datang ke rumah Penggugat di Mojokerto, dengan maksud dan tujuan untuk menawarkan (menjual) tanah-tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember agar dibeli oleh Penggugat;
2. Bahwa, pada awalnya Penggugat menolak untuk membeli, karena Penggugat tidak mempunyai uang/dana kontan, namun Tergugat menawarkan pembayaran dapat dengan cara mencicil/angsuran, sehingga Penggugat bersedia membeli tanah-tanah milik Tergugat atas dasar kesepakatan dan saling percaya, karena sebelumnya Penggugat juga telah membeli tanah-tanah milik Tergugat atas dasar saling percaya terlaksana dengan lancar dan baik tanpa kendala;
3. Bahwa, tanah-tanah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat atas dasar kesepakatan dan saling percaya adalah sebagai berikut:

➤ Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai Sertipikat:

Utara : Tanah Amina  
Timur : Tanah Sulis  
Selatan : Tanah Holili  
Barat : Tanah Suhri

Untuk selanjutnya disebut **“objek sengketa I”**;

➤ Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kab. Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB : 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014 No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Sawah Pak Kon  
Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah

Halaman 2 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**



Selatan : Tanah Sawah B. Saiya

Barat : Tanah Sawah H. Ansori

Untuk selanjutnya disebut “**objek sengketa II**” ;

➤ Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/ Desa Klompangan, NIB : 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/ 2014, Luas : 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah; dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam

Timur : Tanah Selokan

Selatan : Tanah P. Bakla

Barat : Tanah P. Mina

Untuk selanjutnya disebut “**objek sengketa III**”;

4. Bahwa, harga jual beli yang disepakati Penggugat dengan Tergugat adalah Rp. 52.500,00 (lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) per-meter persegi (m2), sedangkan luas tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat adalah:

➤ **Objek sengketa I/SHM** No. 1086/Desa Sukamakmur, seluas: 2.089 M2;

➤ **Objek sengketa II/SHM** No. 1220/Desa Sukamakmur seluas: 3.553 M2;

➤ **Objek sengketa III/SHM** No. 1601/Desa Klompangan, seluas: 2.376 M2;

**Jumlah/Total luas : ..... 8018 M2**

**Jadi** harga jual beli atas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan luas : 8018 M2 x Rp. 52.500,00 = **Rp 420.945.000,00** (empat ratus dua puluh juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat yaitu :

➤	Tanggal	24	Desember	2014
				-----Rp.10.000.000
➤	Tanggal	05	November	2015
				-----Rp.100.000.000
➤	Tanggal	08	Januari	2016
				-----Rp.20.000.000
➤	Tanggal	09	Februari	2016
				-----Rp.280.000.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Tanggal 01 Juni 2016 (pelunasan) -----Rp.  
13.000.000

Total/jumlah pembayaran -----Rp. 423.000.000

(empat ratus dua puluh tiga juta rupiah);

## Catatan pembayaran

bahwa, karena Penggugat di Mojokerto, maka untuk memudahkan pembayaran harga jual beli, Penggugat telah memberikan kuasa kepada Yudi Wibowo alamat Desa Sukamakmur-Jember untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat, sedangkan uangnya seluruhnya berasal dari Penggugat;

6. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan jual beli atas ketiga obyek sengketa, baik tentang harga, fisik/luas tanah dan cara pembayarannya, Tergugat menyerahkan fisik tanah obyek sengketa I, II, III kepada Penggugat untuk dikuasai dan dikejakan, sehingga sejak tahun 2014 Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa I, II, III sampai dengan sekarang tanpa gangguan/kendala dari pihak manapun juga;

**Sedangkan** bukti hak/bukti kepemilikan atas obyek sengketa I berupa : Sertipikat Hak Milik No. 1086 ; Obyek Sengketa II/Sertipikat Hak Milik No. 1220 dan Obyek Sengketa III/Sertipikat Hak Milik No. 1601, **baru diserahkan** oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat pelunasan atas obyek sengketa I, II, III. **Jadi** sejak terjadi kesepakatan jual beli sampai dengan pelunasan atas obyek sengketa I, II, III, telah berjalan dengan baik dan lancar tanpa kendala dan ketiga bukti hak/ Sertipikat atas obyek sengketa I, II, III tersebut ada pada Penggugat;

7. Bahwa, yang menjadi masalah adalah tentang Akta Jual Beli, ketika Penggugat melakukan balik nama atas ketiga bidang objek sengketa dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat tidak bisa dilaksanakan/terkendala **dikarenakan:**

- Tergugat tidak mau menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atas obyek sengketa I, II dan III;
- Tergugat tidak menyerahkan surat pengantar Roya dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu – Jember, karena SHM No. 1086 (**objek sengketa I**) dijamin oleh Tergugat pada Bank tersebut namun telah lunas (pembayaran dari uang Penggugat);
- Tergugat tidak menyerahkan surat pengantar Roya dari PT. BPR Mitra Jaya Mandiri Kalisat-Jember karena SHM No. 1220 (**Objek**

Halaman 4 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**sengketa II)** dijamin kepada Bank tersebut, namun telah lunas (pembayaran dari uang Penggugat);

➤ Sedangkan Obyek Sengketa III Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, dalam SHM tidak ada cacatan diagunkan/dijamin;

Bahwa, sebagai bukti bahwa kredit/hutang Tergugat kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu – Jember, **telah lunas**, sehingga Sertipikat Hak Milik No. 1086 atas **objek sengketa I** yang dijadikan sebagai agunan hutang pada Bank tersebut, telah dikembalikan dan diserahkan oleh Bank kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1086 tersebut kepada Penggugat, namun Surat Pengantar Roya tidak diserahkan Tergugat kepada Penggugat;

Begitu juga terhadap kredit/hutang Tergugat pada PT. BPR Mitra Jaya Mandiri Kalisat-Jember, **telah lunas**, sehingga SHM No. 1220 atas **Objek sengketa II** yang dijadikan sebagai agunan hutang pada Bank tersebut, telah dikembalikan dan diserahkan oleh Bank kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan SHM No. 1220 kepada Penggugat dengan melampirkan fotocopy Surat Pengantar Roya dari Bank, sedangkan aslinya tidak diserahkan kepada Penggugat;

**8.** Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka menurut hukum kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya (Penggugat dan Tergugat), sesuai dengan ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdara** yang menegaskan : **"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"** ; Dan jual beli hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu Penggugat dengan Tergugat telah sepakat terhadap obyek jual beli dan harganya serta cara pembayarannya serta para pihak cakap bertindak secara hukum;

**9.** Bahwa, selanjutnya setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat), seharusnya dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Dan berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara menegaskan : **"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta**

Halaman 5 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar” ;*

Jadi dengan adanya kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat, menimbulkan hak dan kewajiban dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak, yakni hak penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan hak pembeli adalah menerima barang berikut surat-suratnya yang telah dibelinya dari pihak penjual;

10. Bahwa, meskipun jual beli atas tanah obyek sengketa I, II, III tersebut belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang menegaskan bahwa : **“Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”**.

Hal tersebut sesuai dengan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tertanggal 14 April 1973 **Nomor 122 K/Sip/1973** menegaskan, *“bahwa belum dilakukannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja”*.
- **Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971**, *“Perjanjian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. hal ini dikuatkan Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971.*
- Menurut pendapat Boedi Harsono, jual beli yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) **tetap sah**, jadi hak miliknya berpindah dari si penjual kepada si pembeli, asal saja jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil (baik mengenai penjual, pembeli maupun tanahnya). **Vide** : Saleh Adiwinata, Bunga Rampai Hukum Perdata dan Tanah 1, Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1984) hal. 79-80

11. Bahwa, karena Penggugat membeli tanah dari pemilik yang sah (Tergugat), disertai dengan bukti pembelian yang sah berupa kwitansi pembayaran, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam



memperoleh kepastian haknya sesuai dengan undang-undang dan hukum yang berlaku. Sebagaimana ditegaskan dalam **Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958** yang intinya” *“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”*;

Dengan demikian, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka jual beli atas tanah objek sengketa I, II, III sah menurut hukum yang harus dilindungi hukum, sebagaimana ketentuan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ( SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2016**, Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kamar perdata angka 4 terkait kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata;

## 12. Tentang Wanprestasi

Bahwa, atas jual beli obyek sengketa I, II, III Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya membayar lunas harga jual beli yang disepakati dan pembayaran tersebut telah diterima dengan oleh Tergugat, namun Tergugat tidak mau hadir untuk menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT Kecamatan Ajung-Jember

bahwa atas hal diatas, Penggugat telah berusaha dan berulang kali menghimbau Tergugat melalui orang kepercayaan Penggugat, bahkan Penggugat telah meminta bantuan melalui Kepala Desa Sukamakmur dan Kepala Kampung untuk memanggil Tergugat agar Tergugat bersedia datang untuk menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT Kecamatan Ajung, namun Tergugat tetap tidak mau hadir/tidak menghiraukan dan mempersulit balik nama atas ketiga sertifikat tersebut, sehingga sampai sekarang tidak bisa dibalik nama ke atas nama Penggugat;

Dengan demikian maka Tergugat telah melanggar kesepakatan yang dikategorikan telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dengan cara Tergugat sama sekali tidak memenuhi kesepakatan, yaitu tidak mau nebhhadap dan menandatangani akta jual beli atas ketiga objek a quo dihadapan PPAT dan tidak menyerahkan kepada Penggugat Surat Pengantar Roya yang dikeluarkan oleh Bank;

13. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat yang telah ingkar janji/wanprestasi menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik materiil dan immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil, Penggugat telah membayar Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) Rp. 50.000.000,00 berikut biaya



PPAT dan admintrasi atas ketiga obyek sengketa, biaya oprasional penyelesaian perkara meliputi jasa Advokat Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Jumlah kerugian Rp. 150.000.000,00 (sertarus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian Immateriil sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

**14.** Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap SHM No. 1086; SHM No. 1220; SHM No. 1601 yang masih tercatat atas nama Nurul Qomariyah (Tergugat) dapat dibalik nama keatas nama Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa *"Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan"*;

Atas dasar hal-hal di atas, Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jember Cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas:
  - a. **Obyek Sengketa I** : Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai Sertipikat :
    - Utara : Tanah Amina
    - Timur : Tanah Sulis
    - Selatan : Tanah Holili
    - Barat : Tanah Suhri
  - b. **Obyek Sengketa II**: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kab. Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB : 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09- 2014 No. 00080/ Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Sawah Pak Kon

Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah

Selatan : Tanah Sawah B. Saiya

Barat : Tanah Sawah H. Ansori

c. **Obyek Sengketa III** : Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/ Desa Klompangan, NIB : 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/ 2014, Luas : 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah; dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam

Timur : Tanah Selokan

Selatan : Tanah P. Bakla

Barat : Tanah P. Mina

### 3. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik atas:

a. **Obyek Sengketa I** : Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat :

Utara : Tanah Amina

Timur : Tanah Sulis

Selatan : Tanah Holili

Barat : Tanah Suhri

b. **Obyek Sengketa II**: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur Kecamatan Ajung Kab. Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB : 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014 No. 00080/ Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Sawah Pak Kon

Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah

Selatan : Tanah Sawah B. Saiya

Barat : Tanah Sawah H. Ansori

c. **Obyek Sengketa III** : Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan Kecamatan Ajung Kabupaten Jember, tertera dalam

Halaman 9 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/ Desa Klompangan, NIB : 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/ 2014, Luas : 2.376 m<sup>2</sup>, atas nama Nurul Qomariyah; dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam  
Timur : Tanah Selokan  
Selatan : Tanah P. Bakla  
Barat : Tanah P. Mina

4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan dan menghukum Tegugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat berupa:
  - Kerugian Materiil Rp. 150.000.000,00 (sertarus lima puluh juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan perkara aquo yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 4219/2014 atas SHM. No. 1086/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu -Jember dan sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 3421/2015 atas SHM No. 1220/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Jaya Mandiri berkedudukan di Kalisat-Jember di BPN Kabupaten Jember;
7. Menyatakan putusan a quo yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai dasar untuk balik nama atas obyek sengketa I/SHM No. 1086 ; Obyek Sengketa II/SHM No. 1220 ; Obyek Sengketa III/SHM No. 1601 dari nama Nurul Qomariyah (Tergugat) ke-atas nama Muhammad Ali (Penggugat) di BPN Kabupaten Jember;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat hadir Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rr. Diah Poernomojekti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jember, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Januari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 10 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya dan dinyatakan secara tegas oleh tergugat;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat harus ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima oleh karena alasan-alasan yuridis sebagai berikut:

**A. TENTANG CHICANEUS PROCESS EXCEPTIE**

1. Bahwa menimbang dari gugatan penggugat yang tidak mematuhi aturan yang telah ada baik dari aturan Undang-Undang hingga aturan turunannya, yaitu dalam posita 1, 2, 3, 4, 5. 6 yang mana penggugat memaksakan kehendak untuk melanggar Undang-Undang dan turunannya, maka gugatan perkara in casu adalah gugatan coba-coba/apus-apusan karena didasarkan pada kebohongan yang dibuat oleh penggugat dan diajukan tanpa adanya sengketa hukum yang melandasi gugatan tersebut;
2. Bahwa menimbang dari isi gugatan yang secara jelas mencoba melawan hukum yang telah ada, sehingga patut dinilai gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, dan cukup beralasan bagi majelis hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan gugatan penggugat ditolak (*welgeren*);

**B. TENTANG GUGATAN OBSCUUR LIBEL**

1. Bahwa gugatan perkara in casu hanya didasarkan dugaan, kecurigaan, presumsi tanpa ilmu hukum, menilik dari posita 1, 2, 3, 4, 5, 6 yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dasar hukumnya sehingga gugatannya tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
2. Bahwa dasar gugatan yang dituduhkan penggugat tidak memahami arti perbuatan Wanprestasi yang dimana Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan, “ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan. Sedangkan apa yang dilakukan oleh oleh Penggugat dengan menggarap sawah milik Tergugat selama 10 Tahun lebih sudah mendapatkan keuntungan yang berlimpah-limpah dana pa yang dilakukan oleh Tergugat yang akan menebus sawahnya kepada Penggugat tidak ada itikad baik dari Penggugat;

3. Bahwa dengan demikian gugatan penggugat dalam perkara ini casu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijverklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan penggugat karena seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Gugatan penggugat hanya berdasarkan asumsi, prasangka, dan analisa tanpa ilmu serta fakta hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum; karena pada dasarnya Tergugat datang ke Mojokerto sekitar tahun 2014 bukan niat untuk menjual Sawahnya dan tidak pernah menjual sawahnya, tapi mengadaikan, dengan cara Penggugat membantu menebuskan 2 (dua) Sertifikat yang dijaminan oleh mantan Suami Tergugat yang terdiri dari :

a. ke Bank BPR (Gunung Modal Usaha ) yang berkedudukan di Ambulu –Jember, Sertifikat SHM No.1086 Desa Suka Makmur Nib : 12.34.26.06.03189 surat ukur tanggal 12-07-2013 No. 00013/Desa Suka Makmur dengan luas : 2.089 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat:

Utara : Tanah Amina

Timur : Tanah Sulis

Selatan : Tanah Holili

Barat : tanah Suhri

b. Ke Bank BPR ( Mitra Jaya Mandiri ) yang berkedudukan di Kalisat – jember, sertifikat SHM No. 1220 Desa Suka makmur Nib : 12.34.26.06.03273 Desa Surat ukur ; 10-09-20143 No. 00080/Desa Suka Makmur Luas : 3.553 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat :

Utara : Tanah P Kon

Timur : Tanah P saridinsariyah, Tanah Nurul Komariyah

Selatan : Tanah B saiyah

Barat : Tanah H Ansori

Dua agunan SHM atas nama Nurul Qomariyah ini dibantu oleh Penggugat ditebuskan sebesar Rp. 280.000.000,- ( Dua Ratus Delapan

Halaman 12 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puluh Juta Rupiah ) di bank BPR Gunung Modal Usaha dan BPR Mitra jaya Mandiri dan langsung setelah saudari Tergugat tanda tangan 2 sertifikat langsung dibawa sadara Penggugat tanpa ditunjukkan ke Tergugat setelah itu Tanahnya semua digarap termasuk Surat yang dititipkan ke Penggugat karena takut di ambil Suami Tergugat yang kebetulan dalam proses Perceraia Penggugat selama ini sudah dianggap sebagai tokoh kiyai Torekot yang Tergugat ikuti selama ini, yaitu : 3 Akte atas nama Nurul Qomariyah dan 1 (satu) sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Sukamakmur Nib 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Sukamakmur dengan luas : 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai dalam Sertifikat :

Utara : Tanah Chotisam  
Timur : Tanah Selokan  
Selatan : Tanah P bakia  
Barat : Tanah P Mina

Semua Tanah Tergugat luas kurang lebih 2,5 Ha yang digarap saudara Penggugat selama 10 tahun.

2. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami **kekaburan (obscuur libel)**, hal mana terlihat dari:

a. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan penggugat posita no. 3. Huruf c, tentang Letak objek ke III tanah sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan Nib 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan dengan luas : 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai dalam Sertifikat:

Utara : Tanah Chotisam  
Timur : Tanah Selokan  
Selatan : Tanah P bakia  
Barat : Tanah P Mina

Letak objek ke III tersebut **adalah salah** karena Tergugat tidak mempunyai tanah sawah di desa Klompangan kecuali atas nama mantan Suami Tergugat yang sudah dijual ke Penggugat., yang benar objek ke III sertifikat SHM 1601/ Desa Suka Makmur Nib : 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/desa Suka Makmur dengan luas : 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas:

Utara : Tanah Chotisam

Halaman 13 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah Selokan

Selatan : Tanah P bakia

Barat : Tanah P Mina

b. Bahwa dalam gugatan penggugat dalam gugatannya posita No. 3 huruf a,b,c tanah yang digugat seluas : **8.018 m2** sedangkan tanah yang digarap Penggugat ,milik milik Tergugat Kurang Lebih seluas : **25.000 m2** dari sini kita sudah mengetahui bahwa Penggugat memelintir persoalan, yang sebenarnya sederhana, tapi karena Penggugat telah menggarap Tanah Sawah milik Tergugat semuanya **selama 10 tahun**, sehingga merekayasa seakan-akan Tergugat dalam posita No. 2 telah sepakat menjual dengan cara dicicil terus menerus, sampai lunas, siapapun tidak akan mau jual tanahnya dicicil dengan dibayarkan dari hasil Tanah Panen sawah milik sendiri., Surat yang ditahan Tergugat sebanyak 3 Sertifikat dan 3 Akte kesemuanya atas nama Nurul Qomariyah.

3. Bahwa dalam gugatan penggugat sangatlah tidak mendasar dan tidak dilandasi dengan hukum yang mengikat, apalagi hanya berdasarkan Kepercayaan dan kesepakatan secara lisan, pasti dasar yang dipakai ini adalah kabur dan berantakan termasuk penomoran angka setelah poin Nomor angka 3 huruf a,b,c, dibawahnya ditulis kembali dengan poin Nomor Angka 2 dan 3 hal ini baru lanjut ke poin nomor 4 sehingga gugatan penggugat acak-acakan tidak benar dan tidak teliti , suatu hari pada saat adanya program PTSL (pendaftaran Tanah sistematis Lengkap) yang diadakan oleh Desa Suka Makmur Kecamatan Ajung kabupaten Jember, Penggugat sempat mau balik mana didesa Suka Makmur namun Tergugat tidak mau dengan alasan saudara Penggugat tidak Hadir, ada hanya suruan kepala dusun nya saja. Tidak jelas apakah dibeli atau bagaimana uangpun tidak ada atau dibeli berapa yang mana saja mau dibeli. Dengan adanya permasalahan ini, Tergugat tidak melihat tanggal 24 Desember 2014 Rp. 10.000.000,00, 5 Nopember 2015 Rp. 100.000.000,00, Januari 2016 Rp. 20.000.000,00, 1 Juni 2016 Rp. 13.000.000,00 kepada siapa membayarnya, ada bukti pembayarannya , oleh karena itu apabila pembayaran lewat orang lain apa bisa dijadikan dasar siapa yang beli dan siapa yang menerima uangnya, selain Penebusan Sertifikat yang diagungkan Tergugat tidak pernah tanda tangan kecuali cap jempol.

4. Bahwa alasan yang disampaikan posita nomor 4 oleh Penggugat tidak ada jual beli dan kesepakatan dari awal Penggugat membantu untuk

Halaman 14 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menebuskan 2 Sertifikat agungan kepada BPR sebagai gadai, dan surat yang lain juga sudah dititipkan kepada Penggugat yaitu 1 sertifikat objek ke III atas nama Nurul qomariyah dan 3 Akte atas nama Nurul Qomariyah oleh karena itu Penggugat telah menguasai Surat-surat Tergugat tanpa adanya ikatan perjanjian dan Jual Beli atau yang lain.

5. Bahwa pada posita nomor 5 saat adanya PTSL Penggugat tidak pernah datang ke desa Suka Makmur Kecamatan Ajung kabupaten Pasuruan, dan juga tidak pernah diajak ke PPAT apa lagi, sudah diajak mediasi ke Desa Sukam Makmur difasilitasi oleh Pemerintah Desa Suka Makmur juga tidak hadir mau apa, jelas pihak tergugat tidak akan pernah memberikan pengantar Roya dari BPR karena memang tidak jelas dan tidak pernah menyampaikan kalau tanah tergugat mau dibeli hanya suruhan-suruhan saja.

6. Bahwa pada posita nomor 6 apa yang disampaikan penggugat sesuai pasal 1338 Kuh perdata adalah perjanjian sebagai Undang undang yang membuatnya, Tergugat tidak pernah membuat suatu perjanjian jual beli dengan Penggugat apalagi tanda tangan pada saat ke Mojokerto kecuali menyampaikan untuk menggadai Tanah yang ditebus di BPR saja. Jadi Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada perjanjian Jual Beli.

7. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita 7, 8, 9, 10 sangat mengadagada dan tidak berlandaskan hukum karena Jual beli adalah suatu kegiatan yang tergolong dalam jenis perdagangan. Kegiatan jual beli sering kali terlihat pada aktivitas manusia sehari-hari, seperti jual beli barang dan jasa. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli diartikan sebagai "suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan." Pada umumnya, jual beli merupakan suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dalam perolehan hak milik tersebut. Dalam kegiatan jual beli tentu terdapat suatu objek yang diperjanjikan, objek jual beli itu sendiri dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jual beli terhadap benda tidak bergerak, salah satunya adalah tanah sebagai objek jual beli. Definisi mengenai tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu, permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Halaman 15 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr



Pokok-pokok Agraria, yang dikatakan tanah sebagai berikut: “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” Permukaan bumi yang dimaksud dalam uraian di atas, sebagai bagian dari tanah yang dapat dihak miliki oleh setiap orang atau badan hukum, dan hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang ada di atasnya merupakan suatu persolan hukum Sedangkan mengenai bangunan yang ada di atas sebidang tanah tersebut. Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara menggunakan asas accessie (asas pelekatan), yaitu bangunan-bangunan dan benda-benda atau tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan tersebut berkaitan dengan hak atas tanah yang meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang berada di atas tanah yang dihak miliki, sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 571 KUH Perdata yang berbunyi: “hak milik atas sebidang tanah meliputi hak milik atas segala sesuatu yang ada di atasnya dan di dalam tanah itu.” Dengan demikian, tanah dalam pengertian yuridis ialah permukaan bumi, sedangkan bangunan yang berada di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, karena benda-benda tersebut tidak mungkin dapat dipisahkan dari tanah di mana benda tidak bergerak itu melekat pada sebidang tanah, Untuk melakukan kegiatan jual beli tanah sendiri harus melalui beberapa proses. Secara umum, proses jual beli tanah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu kesepakatan dalam perjanjian, dimana dalam perjanjian itu terdapat suatu perikatan jual beli tanah beserta bangunan di atasnya antara para pihak pada saat menyepakati isi dalam perjanjian, dalam membuat perjanjian itu harus disaksikan dan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya diproses sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Proses jual beli tanah adalah suatu rangkaian kegiatan untuk memperoleh tanah. Yang dapat diangkat sebagai PPAT antara lain: (a) Notaris; (b) Pegawai dalam lingkungan Agraria; (c) Pamong Praja yang pernah melaksanakan tugas seorang Pejabat; dan (d) Orang yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria Salah satu proses dalam kegiatan jual

Halaman 16 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr



beli tanah yang telah diuraikan di atas, ialah mengenai perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli yang dilakukan di hadapan PPAT. Perjanjian dapat diartikan sebagai peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>7</sup> Perjanjian juga merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan untuk memperoleh hak dan kewajiban yang memiliki akibat hukum dan menjadi konsekuensi bagi para pihak. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan, "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Pada suatu perjanjian jual beli terdapat dua unsur, yaitu suatu penawaran atau ijab dari suatu pihak dan suatu penerimaan atau kabul dari pihak lain. Jual beli identik dengan adanya transaksi yang terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli. Transaksi yang terjadi antara kedua belah pihak tersebut dinamakan sistem pembayaran. Secara garis besar, sistem pembayaran dibagi menjadi dua jenis, yakni Sistem Pembayaran Tunai dan Sistem Pembayaran Non-Tunai (Angsuran). Sistem pembayaran tunai terjadi ketika pihak penjual menyerahkan barang kepada pihak pembeli, diikuti dengan penyerahan sejumlah uang yang telah disepakati atas barang tersebut. Sedangkan sistem pembayaran non-tunai (angsuran) terjadi ketika pihak pembeli memberikan sebagian uang sebagai uang tanda jadi atau uang panjar yang mengisyaratkan bahwa pihak pembeli telah menyepakati harga yang diberikan oleh pihak penjual, yang selanjutnya sisa uang tersebut akan dibayarkan selang beberapa waktu, berdasarkan perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak. Kegiatan jual beli juga dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu jual beli pada umumnya dan jual beli angsuran dengan jaminan. Jual beli pada umumnya berisikan suatu perjanjian yang biasa dilakukan sehari-hari, namun terkadang kita tidak sadar bahwa apa yang telah dilakukan itu merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Sedangkan jual beli angsuran dengan jaminan ialah kegiatan jual beli yang menggunakan sistem pembayaran angsuran atau



cicilan dengan memberikan suatu barang ataupun berupa sejumlah uang panjar sebagai jaminan, agar pihak penjual percaya bahwa pihak pembeli dapat melunasi pembayaran atas barang yang telah dibelinya jaminan menurut M. Bahsan ialah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat Dengan kata lain, jaminan adalah suatu benda atau barang, baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak, yang oleh debitur kepada kreditur, agar kreditur percaya bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan antara kedua belah pihak. Jaminan itu dibedakan menjadi dua macam, yakni: 1) Jaminan Kebendaan (Materiil). Yaitu jaminan yang diberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan bersifat melekat serta mengikuti dimanapun benda yang bersangkutan berada. Seperti, Hak Tanggungan, Gadai, Hipotik, dan Jaminan Fidusia. 2) Jaminan Perorangan (Imateriil). Sebaliknya, yaitu jaminan yang tidak diberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, akan tetapi dijaminakan dengan harta kekayaan orang lain yang menjamin pemenuhan perikatan orang yang bersangkutan. Dikatakan jaminan perorangan ialah penanggungan, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan perjanjian asuransi. Berbeda dengan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, ia menyatakan bahwa jaminan kebendaan (materiil) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri memiliki hubungan langsung atas suatu benda tertentu, dapat dipertahankan oleh siapapun, dan selalu mengikuti bendanya serta dapat dialihkan. Sedangkan jaminan perorangan (imateriil) yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan oleh debitur tertentu, terhadap harta kekayaan umunya;

8. Bahwa Gugatan Penggugat pada posita 11 sangat mengada-ngada dan tidak berlandaskan hukum karena Penggugat dalam gugatannya tidak dapat menunjukkan dasar hukum nya sama sekali mengenai ganti kerugian materiil Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) serta kerugian immaterial Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, didapat perhitungan dari mana? sehingga menurut yurisprudensi MA gugatan ganti kerugian harus dibuktikan dengan bukti nyata yang terjadi, sesuai putusan MA No.78 K/SIP/1973 tanggal 22-08-1974 juncto putusan MA No.598 K/SIP/1971 tanggal 18-12-1971 juncto putusan MA No.011 k/n/HAKI/2002 Tanggal 30-09-2002 jo No. 371 K/Sip/1973 jo no.1057 K/Sip1973 jo No. 459 K/SIP/1975 Tanggal 18-09-1975 jo No.117 K/SIP/1971 tanggal 02-06-1971

Halaman 18 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam kaidah-kaidah hukumnya sama-sama menyebutkan; “bahwa tuntutan pembayaran ganti rugi didalam suatu gugatan, pihak penggugat dibebani pembuktian untuk membuktikan adanya dan besarnya kerugian yang dideritanya dengan alat-alat bukti yang sah dan terperinci, bila tidak berhasil membuktikan gugatannya harus ditolak hakim”, dan kesimpulannya dari tuntutan ganti rugi oleh Mahkamah Agung dalam Yurisprudensinya, Harus jelas dan ada bukti;

Dengan adanya putusan-putusan dari Mahkamah Agung yang sudah mengatur secara jelas akibat hukum dari suatu tuntutan ganti rugi yang tidak adanya bukti sama sekali, maka gugatan Penggugat hanyalah karangan belaka dan tidak terbukti, dan akibat hukum nya Penggugat harus siap untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya apabila ada gugatan balik dari Tergugat terhadapnya;

9. Bahwa dengan tanpa adanya bukti-bukti mengenai ganti kerugian materiil Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) serta kerugian immaterial Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan tidak adanya hubungan hukum perdata antara Penggugat dan Tergugat hal mana dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971 yang didalam kaidah hukumnya disebutkan “suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disangkutkan dan bukanlah orang lain tersebut yang harus dinyatakan tidak dapat diterima” maka dengan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terbukti tidak ada pelanggaran hukum sesuai dengan pasal 1365 KUH Perdata dan sesuai asas “CURIA NOVIT JUS” Yaitu Hakim dianggap tahu segala peraturan dan hukum, maka kami mohon agar majelis hakim mengambil sikap hukum terhadap status dari Penggugat dan Tergugat sehingga tidak akan timbul kesalahan penerapan hukum;

## DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam Konvensi yang semula sebagai Tergugat Konvensi, dalam Gugatan Rekonvensi ini menjadi Penggugat Rekonvensi, dan dalam Konvensi yang semula sebagai Penggugat Konvensi, dalam Gugatan Rekonvensi ini menjadi Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa Jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan serta dianggap telah diuraikan kembali dalam Gugatan Rekonvensi ini;

Halaman 19 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat/Penggugat Rekonvensi meminta agar Penggugat/Tergugat Rekonvensi mengembalikan;

a. SHM No.1086 Desa Suka Makmur Nib : 12.34.26.06.03189 surat ukur tanggal 12-07-2013 No. 00013/Desa Suka Makmur dengan luas : 2.089 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat :

Utara : Tanah Amina

Timur : Tanah Sulis

Selatan : Tanah Holili

Barat : Tanah Suhri

b. Sertifikat SHM No. 1220 Desa Suka makmur Nib : 12.34.26.06.03273 Desa Surat ukur ; 10-09-20143 No. 00080/Desa Suka Makmur Luas : 3.553 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat :

Utara : Tanah P Kon

Timur : Tanah P saridinsariyah, Tanah Nurul Komariyah

Selatan : Tanah B saiyah

Barat : Tanah H Ansori

c. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Sukamakmur Nib 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Sukamakmur dengan luas : 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai dalam Sertifikat:

Utara : Tanah Chotisam

Timur : Tanah Selokan

Selatan : Tanah P bakia

Barat : Tanah P Mina

4. Bahwa Disamping menguasai ketiga sertipikat tersebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi juga telah menggarap sawah tersebut selama 10 tahun lebih yang jika diuangkan dari hasil panen selama itu mencapai Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dengan rincian setiap tahunnya dari hasil panen menggarap sawah mencapai Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk itu Tergugat/Penggugat Rekonvensi meminta ganti kerugian dari hasil menggarap sawah milik Tergugat/Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa Tergugat/Penggugat Rekonvensi menggugat Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mencabut gugatan A quo setelah dikembalikannya ketiga

Halaman 20 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat tersebut dan dibayarnya ganti rugi Rp.700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah);

6. Bahwa Penggugat/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang yang timbul dalam perkara A quo hingga putusan berkekuatan hukum tetap; Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan diatas, sudah tepat kiranya jika **Majelis Hakim** yang memeriksa dan mengadili perkara menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya bahwa gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (Obscur libel)

## DALAM KONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (Obscur libel) sehingga gugatannya tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
  - a. SHM No.1086 Desa Suka Makmur Nib : 12.34.26.06.03189 surat ukur tanggal 12-07-2013 No. 00013/Desa Suka Makmur dengan luas : 2.089 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat :
    - Utara : Tanah Amina
    - Timur : Tanah Sulis
    - Selatan : Tanah Holili
    - Barat : Tanah Suhri
  - b. Sertifikat SHM No. 1220 Desa Suka makmur Nib : 12.34.26.06.03273 Desa Surat ukur ; 10-09-20143 No. 00080/Desa Suka Makmur Luas : 3.553 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertifikat :
    - Utara : Tanah P Kon
    - Timur : Tanah P saridinsariyah, Tanah Nurul Komariyah
    - Selatan : Tanah B saiyah

Halaman 21 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**



Barat : Tanah H Ansori

c. Sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Sukamakmur Nib  
12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa  
Sukamakmur dengan luas : 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah  
dengan batas-batas sesuai dalam Sertifikat :

Utara : Tanah Chotisam

Timur : Tanah Selokan

Selatan : Tanah P bakia

Barat : Tanah P Mina

3. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar  
ganti rugi dari hasil menggarap sawah milik Tergugat/Penggugat  
Rekonvensi sebesar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah)

4. Menghukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada  
Penggugat/Tergugat Rekonvensi;

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jember Cq Yang mulia majelis hakim  
Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya bagi  
Tergugat Dalam Kompensi baik Dalam Rekonvensi).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat, selanjutnya  
Kuasa Penggugat mengajukan Replik tertanggal 7 Februari 2024;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa  
Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 15 Februari 2024;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat untuk menguatkan dalil  
gugatannya telah mengajukan bukti surat yaitu:

1. Fotokopi sesuai dengan asli, Surat Kuasa dari Muhammad Ali kepada  
Yudi Wibowo, tertanggal 1 Agustus 2014, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi pembayaran, tertanggal 24  
Desember 2014, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi pembayaran, tertanggal 5  
November 2015, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi pembayaran, tertanggal 8 Januari  
2016, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi pembayaran, tertanggal 9 Februari  
2016, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi pembayaran, tertanggal 1 Juni  
2016, diberi tanda P-6;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Milik No. 1086, diberi tanda P-7;

8. Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Milik No. 1220, diberi tanda P-8;

9. Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Milik No. 1601, diberi tanda P-9;

10. Fotokopi sesuai dengan asli, Roya Hak Tanggungan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, tertanggal 5 November 2015, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-10, tersebut diatas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan ternyata telah cocok dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat tersebut Para Pihak akan menanggapi bukti surat tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Penggugat menghadirkan 5 (lima) orang Saksi dihadapan persidangan sebagai berikut:

**1. Saksi JUNAEDI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur dan di Desa Plalangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- Bahwa saat itu sekitar tahun 2014 saksi didatangi Tergugat minta tolong untuk menawarkan tanah sawahnya ke Haji Ali, karena Tergugat butuh uang untuk nebus sertipikatnya di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember soalnya dijaminkan ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember, akhirnya saksi bersama Syaiful dan Tergugat berangkat ke Mojokerto untuk menemui P. Haji Ali;
- Bahwa yang dipermasalahkan ada 3 obyek tanah sawah yaitu 2 obyek terletak di Desa Sukamakmur dan 1 obyek terletak di Desa Plalangan;
- Bahwa yang terletak di Desa Sukamakmur yaitu:

**1. Yang seluas 2.089 M2 batas-batasnya**

- Utara : Tanah Amina;
- Timur : Tanah Sulis
- Selatan : Tanah Holili;
- Barat : Tanah Suhri

**2. Yang seluas 2.553 M2 batas-batasnya**

- Utara : Tanah P. Kon;

Halaman 23 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah P. Saridi dan tanah Nurul Qomariyah
- Selatan : Tanah B. Saiya;
- Barat : Tanah H. Ansori

3. Yang terletak di Desa Klompangan ada 1 bidang tanah sawah yaitu seluas 2.089 M2 batas-batasnya

- Utara : Tanah Chotisam;
- Timur : Tanah Selokan
- Selatan : Tanah P. Bala;
- Barat : Tanah P. Mina
- Bahwa ada kesepakatan mengenai harga jual belinya, karena saat itu Sertipikat dijaminkan di Bank, maka dibayar P. Yudi Wibowo, saksi bersama dengan Tergugat dan P. Syaiful ikut datang ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember untuk nebus Sertipikatnya, setelah ditebus 3 Sertipikat diserahkan ke P. Yudi Wibowo, setelah itu 3 sertipikat diserahkan ke saksi untuk disampaikan ke P. Haji Ali;
- Bahwa setelah itu terhadap 3 sertipikat diserahkan ke Kepala Desa Sukamakmur untuk diproses jual beli dan balik namanya;
- Bahwa jual belinya tidak berproses/mandek karena dari pihak Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya;
- Bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, buka gadai;
- Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi yang dipercaya untuk menggarap tanah sawahnya yang sekarang dijadikan sengketa sejak tahun 2014 sampai sekarang dengan kesepakatan bagi hasil;
- Bahwa sepengetahuan saksi hanya bukti pembayaran P-6, yang lain saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa ada perbedaan bukti kwitansi pembayaran antara yang ada di Penggugat dengan yang ada pada Tergugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**2. Saksi YUDI WIBOWO**, tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan jual beli antara Penggugat sebagai pembeli

Halaman 24 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan Tergugat sebagai penjual terhadap tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur dan di Desa Plalangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;

- Bahwa sepengetahuan saksi ada 3 Sertipikat/3 bidang tanah sawah yang diperjualbelikan karena waktu itu sekitar tahun 2014 saksi dipercaya oleh P. Haji Ali disuruh untuk membayar uang kepada Tergugat atas pembelian tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur;
  - Bahwa ada 3 obyek tanah sawah dan sudah bersertipikat dan ketiga sertipikat bidang tanah sawah tersebut saat itu saksi yang nebus di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
  - Bahwa yang ikut ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember untuk nebus 3 SHM yaitu P. Junaedi, P. Syaiful dan Tergugat, setelah ditebus pulang menuju kerumah P. Syaiful untuk dibuatkan kwitansi;
  - Bahwa saksi tidak tahu obyeknya, luas dan batas-batasnya;
  - Bahwa sepengetahuan saksi kesepakatan itu akadnya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, bukan gadai;
  - Bahwa saksi tahu karena yang membuat/ menulis kwitansinya adalah saksi;
  - Bahwa saksi membuat kwitansi pembayaran sendiri-sendiri yaitu P-5, P-6 dan T-4, T-5 untuk saksi dan Tergugat;
  - Bahwa saksi tidak tahu Penggugat dan Tergugat diundang ke Desa Sukamakmur untuk membicarakan atau memusyawarahkan masalah tanah tersebut;
  - Bahwa jual belinya tidak berproses/mandek karena dari pihak Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya;
  - Bahwa saksi tidak tahu kenapa tidak berproses;
- Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya

dalam kesimpulan;

**3. Saksi HADARI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan jual beli tanah sawah yaitu ada 3 SHM antara Penggugat dengan Tergugat, tanah sawah tersebut terletak di Desa Sukamakmur dan di Desa Plalangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tahun 2016 Penggugat mengajukan proses balik nama terhadap 3 SHM di Desa Sukamakmur, kebetulan saksi sebagai perangkat Desa atau Kasun Desa Sukamakmur dan ditugasi untuk melengkapi berkas-berkasnya;
- Bahwa waktu Penggugat datang ke Desa Sukamakmur untuk memproses balik nama, didalam dokumen permohonan sudah ada bukti pembayaran sebesar Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa yang dipermasalahkan ada 3 obyek tanah sawah yaitu 2 obyek terletak di Desa Sukamakmur dan 1 obyek terletak di Desa Plalangan;
- Bahwa jual belinya tidak berproses/mandek karena dari pihak Tergugat tidak mau menandatangani blanko akta jual belinya yang sudah saksi persiapkan;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat tidak mau menandatangani, dan saat saksi datang ke rumah Tergugat untuk konfirmasi, Tergugat tidak mau tanda tangan Akta Jual Belinya, kata Tergugat terhadap tanah sawah tersebut masih bermasalah dan Tergugat meminta P. Haji Ali sendiri untuk datang kepada Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu di dokumen permohonan itu kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu awal mula bahwa ketiga SHM itu Tergugat nebus di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasun di Desa Sukamakmur sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa saksi tahu luas dan batas-batasnya yaitu yang terletak di Desa Sukamakmur yang pertama seluas 2.089 M2 batas-batasnya lupa dan seluas 2.553 M2 batas-batasnya lupa dan yang terletak di Desa Klompangan ada 1 bidang tanah sawah yaitu seluas 2.089 M2 batas-batasnya lupa;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait dengan pembayaran sehingga Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) saat itu saksi dipanggil kerumah P. Syaifu untuk memastikan, disitu ada saksi, Junaedi dan Yudi Wibowo, kemudian SHM tersebut oleh Yudi Wibowo diserahkan kepada P. H. Ali, kemudian diserahkan ke Desa Sukamakmur untuk diproses akta jual belinya dan saksi waktu itu diperintahkan oleh Kepala Desa Sukamakmur untuk mengecek dan melakukan pengukuran

Halaman 26 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



terhadap obyek tanah sawah yang perjual belikan, setelah saksi cek dan saksi ukur, luas dan obyeknya sudah sesuai dengan SHM tersebut tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

**4. Saksi SYAIFUL BAHRI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan antara Pengguga dengan Tergugat ada masalah tanah sawah yang terletak di Desa Plalangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada satu obyek dan sudah bersertipikat An. Tergugat Nurul Qomariah;
- Bahwa sekitar tahun 2014 saksi didatangi Tergugat minta tolong untuk menawarkan tanah sawahnya ke Haji Ali di Mojokerto, karena Tergugat butuh uang untuk nebus sertipikatnya di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember soalnya dijamin ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember, akhirnya saksi bersama Tergugat dan istri saksi berangkat ke Mojokerto naik mobil untuk menemui P. Haji Ali;
- Bahwa P. H. Ali itu tinggalnya di Desa Sukamakmur, namun akhir-akhir ini tinggal di Mojokerto dirumah istrinya;
- Bahwa pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat di Mojokerto yaitu P. H. Ali tidak mau karena tidak punya uang, kalau pembayarannya dengan cara dicil P. H. Ali mau;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat menjual dengan harga sekitar Rp Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) per hektar dan disepakati pembayarannya nanti dirumah Yudi Wibowo dan Junaedi;
- Bahwa saat itu belum ada uang muka;
- Bahwa pembayaran dilakukan oleh Yudi Wibowo atas suruhan P. H. Ali sekitar tahun 2016 dengan cara menebus di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember sejumlah Rp. 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk mengeluarkan sertipikatnya dari Bank, kemudian dibuatkan kwitansi oleh Yudi Wibowo dirumah saksi setelah dari Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
- Bahwa seingat saksi ada 3 SHM yang ditebus di Bank kemudian sertipikat itu dibawa oleh Junaedi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu dari ketiga SHM itu atas nama siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembelian itu dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dikuasai P. H. Ali dan digarap oleh orang kepercayaan bernama Junaedi dengan ditanami kacang hijau;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap 3 sertifikat di serahkan ke Kepala Desa Sukamakmur untuk diproses jual beli dan balik namanya, namun pihak Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya sehingga mandek sampai sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Tergugat tidak mau menandatangani akta jual belinya;
- Bahwa saksi mendengar langsung pembicaraan di rumah P. H. Ali Mojokerto, sebelumnya oleh Tergugat ditawarkan Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) perhektar, akhirnya sepakati dengan harga Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) perhektar dengan cara dicicil;
- Bahwa sepengetahuan saksi kesepakatan itu adalah kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa ada perbedaan bukti kwitansi pembayaran antara yang ada di Penggugat dengan yang ada pada Tergugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 5. Saksi ASRIATI, tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- Bahwa saksi tidak tahu obyeknya yang mana;
- Bahwa waktu itu sekitar tahun 2014 saksi didatangi Tergugat minta tolong kepada suami saksi untuk menawarkan tanah sawahnya ke Haji Ali di Mojokerto, karena Tergugat butuh uang untuk menebus sertifikatnya di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember soalnya dijaminkan ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember, akhirnya

Halaman 28 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suami saksi bersama Tergugat dan saksi berangkat ke Mojokerto untuk menemui P. Haji Ali naik mobil;

- Bahwa P. H. Ali itu tinggalnya di Desa Sukamakmur, namun akhir-akhir ini tinggal di Mojokerto dirumah istrinya;
- Bahwa isi pembicaraan antara Penggugat dengan Tergugat di Mojokerto yaitu P. H. Ali tidak mau karena tidak punya uang, kalau pembayarannya dengan cara dicil P. H. Ali mau;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat menjual dengan harga sekitar Rp.525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) per hektar dan disepakati pembayarannya nanti dirumah Yudi Wibowo dan Junaedi;
- Bahwa saat itu belum ada uang muka;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembayaran dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa sertifikat yang dibus ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembelian itu dilunasi oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menggarap atau yang menguasai tanah sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah jual beli itu sudah berproses untuk dibalik nama kepada Penggugat;
- Bahwa saksi mendengar langsung pembicaraan dirumah P. H. Ali Mojokerto, sebelumnya oleh Tergugat ditawarkan Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) perhektar, akhirnya sepakati dengan harga Rp.525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) perhektar dengan cara dicicil;
- Bahwa sepengetahuan saksi kesepakatan itu adalah kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat serta untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli, Kartu Tanda Penduduk An. Nurul Qomariyah, diberi tanda T-1;

Halaman 29 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Tanggungan No. 4219/2014, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi sesuai dengan asli, Sertipikat Hak Tanggungan No. 3421/2015, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi Tanda Terima dari Yudi Wibowo kepada P. H. Ali, tertanggal 9 Februari 2015, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi sesuai dengan asli, Kwitansi Tanda Terima dari Yudi Wibowo, tertanggal 1 Juni 2016, diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-5 tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa atas bukti surat tersebut Para Pihak akan menanggapi bukti surat tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat menghadirkan 2 (dua) orang Saksi dihadapan persidangan sebagai berikut:

**1. Saksi EKO RUDY JUNIHARTONO**, tanpa di sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- Bahwa saksi sudah lupa detilnya ada berapa petak tanah sawah, seingat saksi dulu tanah sawah tersebut digadaikan kepada P. H. Ali untuk biaya pencalonan saksi sebagai Anggota DPRD Jember;
- Bahwa saksi tidak hafal soalnya tanah istri saksi banyak warisan dari orang tuanya;
- Bahwa saksi sudah lupa ada berapa petak, yang jelas ada yang masih berupa petok dan ada yang sudah bersertifikat, kesepakatannya dengan P. H. Ali digadaikan bukan jual beli;
- Bahwa kesepakatannya dicicil sampai lunas atau sampai bisa ditebus kembali, baru tanah dikembalikan dan biasanya besaran gadainya sekitar antara Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah sawah yang digadaikan itu seingat saksi sertipikatnya atas nama istri saksi;
- Bahwa seingat saksi kejadiannya sekitar tahun 2009 saat saksi mau mencalonkan sebagai anggota DPRD Jember;

Halaman 30 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menikah dengan istri saksi tahun 1998 dan bercerai tahun berapa saksi lupa;
- Bahwa dari pernikahan tersebut dikaruniai 3 orang anak yaitu Surib, Lutfi dan Roni;
- Bahwa setelah bercerai dengan istri saksi, saksi tidak tahu perkembangannya sampai sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, P. H. Ali itu dari dulu biasa sering menerima gadai dari orang-orang yang membutuhkan uang di Desa Plalangan dan di Desa Sukamakmur, dia orang mampu dan berdomisili di Desa Sukamakmur;
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut akadnya digadaikan, namun sekitar 3 bulan lalu anak saksi cerita, bahwa dulu tanah sawah tersebut prosesnya gadai kok sekarang mau dibalik nama kepada Penggugat;
- Bahwa saksi bercerai dengan istri dan meninggalkan Desa Sukamakmur sekitar 6 tahun lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu terhadap 3 obyek tanah sawah milik Tergugat yang dipermasalahkan itu sudah dijual kepada P. H. Ali;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **SRI MUSRIFAH**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan sehubungan dengan adanya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur dan Desa Plalangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa obyek yang dipermasalahkan, yang saksi tahu yang dipermasalahkan luasnya ada sekitar 2 hektar, tanah sudah bersertipikat;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut sekarang sebagian dikuasai Penggugat dan sebagian digarap Tergugat;
- Bahwa awalnya Tergugat pinjam uang ke Bank BPR Gunung Modal di Ambulu dengan jaminan sertipikat, dan sekitar 2 tahun yang lalu saksi dimintai tolong oleh Tergugat untuk mengambil royanya di Bank BPR Gunung Modal Ambulu;

Halaman 31 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bersama suami saksi yang mengambil roya tersebut, Roya dari Bank BPR Gunung Modal dibungkus Map setelah itu saksi serahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu, soalnya tanah Tergugat banyak warisan dari orang tuanya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, P. H. Ali itu dari dulu biasa sering menerima gadai dari orang-orang yang membutuhkan uang di Desa Plalangan dan di Desa Sukamakmur, dia orang mampu dan berdomisili di Desa Sukamakmur;
- Bahwa dulu saksi pernah mendengar dari Tergugat bahwa tanah tersebut akadnya gadai, bukan jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu dulu Tergugat bersama saksi Asriyati dan Syaiful datang ke Mojokerto menemui H. Ali untuk membicarakan jual beli tanah sawah yang dipermasalahkan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek yang menjadi sengketa berupa sebidang tanah maka Majelis Hakim atas perkara a-quo guna memperjelas letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat (*Gerechtlijke Plaatsopneming*) pada tanggal 8 Maret 2024, terhadap obyek sengketa yang hasilnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, setelah mengajukan kesimpulan secara e-litigasi tertanggal 7 Mei 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi sebelum menjawab pokok perkaranya, maka Majelis Hakim berkewajiban untuk mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum memutuskan pokok perkaranya;

### Dalam Eksepsi

Halaman 32 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**



Menimbang, bahwa adapun eksepsi Tergugat tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Chicaneus Process Exceptie
2. Gugatan Obscuur Libel

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil eksepsi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat dan Replik dari Penggugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat angka 1 pada pokoknya menyatakan Gugatan Chicaneus Process Exceptie dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak mematuhi aturan yang telah ada baik dari aturan Undang-Undang hingga aturan turunannya, yaitu dalam posita 1, 2, 3, 4, 5. 6 yang mana Penggugat memaksakan kehendak untuk melanggar Undang-Undang dan turunannya, maka gugatan perkara in casu adalah gugatan coba-coba/apus-apusan karena didasarkan pada kebohongan yang dibuat oleh Penggugat dan diajukan tanpa adanya sengketa hukum yang melandasi gugatan tersebut;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa atas eksepsi angka 1 Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dalil-dalil gugatan Penggugat baik posita dan petitum gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas dalam gugatan Penggugat telah menguraikan dalil-dalil gugatannya atas perbuatan Tergugat yang dilakukan kepada Penggugat dan dalam dalil gugatan Penggugat tersebut telah pula mencantumkan dasar hukum atas dalil-dalil gugatan Penggugat, sehingga apa yang diuraikan dalam eksepsi Tergugat angka 1 tersebut, menurut Majelis Hakim tidak beralasan menurut hukum, disamping itu eksepsi angka 1 Tergugat cakupannya terlalu luas dimana Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat tidak memenuhi aturan yang telah ada baik dari aturan Undang-Undang hingga aturan turunannya, yaitu dalam posita 1, 2, 3, 4, 5. 6 yang mana Penggugat memaksakan kehendak untuk melanggar Undang-Undang dan turunannya, yang mana eksepsi angka 1 Tergugat tidak menjelaskan undang-undang dan aturan mana yang dimaksud oleh Tergugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka sudah sepatutnya eksepsi angka 1 Tergugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat angka 2 menyatakan gugatan Penggugat Obscuur Libel dengan dalil sebagai berikut:

- Bahwa gugatan perkara in casu hanya didasarkan dugaan, kecurigaan, presumsi tanpa ilmu hukum, menilik dari posita 1, 2, 3, 4, 5, 6 yang tidak dapat dipertanggungjawabkan dasar hukumnya sehingga gugatannya tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
- Bahwa dasar gugatan yang dituduhkan Penggugat tidak memahami arti perbuatan Wanprestasi dimana Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUH Perdata yang menyatakan, "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Sedangkan apa yang dilakukan oleh Penggugat dengan menggarap sawah milik Tergugat selama 10 Tahun lebih, sudah mendapatkan keuntungan yang berlimpah-limpah dan apa yang dilakukan oleh Tergugat yang akan menebus sawahnya kepada Penggugat tidak ada itikad baik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa pada dasarnya eksepsi angka 2 Tergugat tersebut sama substansi dan materinya dengan eksepsi angka 1 Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, namun mengenai perbuatan yang dilakukan Penggugat dengan menggarap sawah milik Tergugat selama 10 tahun lebih sudah mendapatkan keuntungan yang berlimpah-limpah dan apa yang dilakukan oleh Tergugat yang akan menebus sawahnya kepada Penggugat tidak ada itikad baik dari Penggugat, menurut Majelis Hakim sudah masuk pemeriksaan pokok perkara, oleh karenanya terhadap eksepsi angka 2 Tergugat tersebut sudah sepatutnya pula untuk ditolak;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka seluruh eksepsi Tergugat tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok-pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, sekitar tahun 2014, Tergugat bersama dengan pamannya telah datang ke rumah Penggugat di Mojokerto, dengan maksud dan tujuan untuk menawarkan (menjual) tanah-tanah milik Tergugat yang terletak di Desa

Halaman 34 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamakmur Kecamatan Ajung Kabupaten Jember agar dibeli oleh Penggugat;

2. Bahwa, pada awalnya Penggugat menolak untuk membeli, karena Penggugat tidak mempunyai uang/dana kontan, namun Tergugat menawarkan pembayaran dapat dengan cara mencicil/angsuran, sehingga Penggugat bersedia membeli tanah-tanah milik Tergugat atas dasar kesepakatan dan saling percaya, karena sebelumnya Penggugat juga telah membeli tanah-tanah milik Tergugat atas dasar saling percaya terlaksana dengan lancar dan baik tanpa kendala;

3. Bahwa, tanah-tanah milik Tergugat yang dibeli oleh Penggugat atas dasar kesepakatan dan saling percaya adalah sebagai berikut:

- Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB:12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013, No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai Sertipikat:

Utara : Tanah Amina;

Timur : Tanah Sulis;

Selatan : Tanah Holili;

Barat : Tanah Suhri;

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa I";

- Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB: 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014, No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Sawah Pak Kon;

Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah;

Selatan : Tanah Sawah B. Saiya;

Barat : Tanah Sawah H. Ansori;

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa II";

- Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, NIB: 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014, No. 00117/Desa Klompangan/2014, Luas 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam;

Halaman 35 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Tanah Selokan;

Selatan : Tanah P. Bakla;

Barat : Tanah P. Mina;

Untuk selanjutnya disebut “objek sengketa III”;

4. Bahwa, harga jual beli yang disepakati Penggugat dengan Tergugat adalah Rp.52.500,00 (lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) per-meter persegi (m<sup>2</sup>), jadi harga jual beli atas ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan luas keseluruhan 8018 M<sup>2</sup> x Rp.52.500,00 = Rp.420.945.000,00 (empat ratus dua puluh juta sembilan ratus empat puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat yaitu :

- a. Tanggal 24 Desember 2014 = Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- b. Tanggal 05 November 2015 = Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- c. Tanggal 08 Januari 2016 = Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- d. Tanggal 09 Februari 2016 = Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- e. Tanggal 01 Juni 2016 (pelunasan) = Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah);

Total/jumlah pembayaran = Rp.423.000.000,00 (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah);

Bahwa, karena Penggugat di Mojokerto, maka untuk memudahkan pembayaran harga jual beli, Penggugat telah memberikan kuasa kepada Yudi Wibowo alamat Desa Sukamakmur-Jember untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat, sedangkan uangnya seluruhnya berasal dari Penggugat;

6. Bahwa, setelah terjadi kesepakatan jual beli atas ketiga obyek sengketa, baik tentang harga, fisik/luas tanah dan cara pembayarannya, Tergugat menyerahkan fisik tanah obyek sengketa I, II, III kepada Penggugat untuk dikuasai dan dikejakan, sehingga sejak tahun 2014 Penggugat telah menguasai tanah obyek sengketa I, II, III sampai dengan sekarang tanpa gangguan/kendala dari pihak manapun juga;

Sedangkan bukti hak/bukti kepemilikan atas obyek sengketa I berupa: Sertipikat Hak Milik No. 1086; Obyek Sengketa II/Sertipikat Hak Milik No. 1220 dan Obyek Sengketa III/Sertipikat Hak Milik No. 1601, baru diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat pelunasan atas obyek sengketa

Halaman 36 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, II, III. Jadi sejak terjadi kesepakatan jual beli sampai dengan pelunasan atas obyek sengketa I, II, III, telah berjalan dengan baik dan lancar tanpa kendala dan ketiga bukti hak/sertipikat atas obyek sengketa I, II, III tersebut ada pada Penggugat;

7. Bahwa, yang menjadi masalah adalah tentang Akta Jual Beli, ketika Penggugat melakukan balik nama atas ketiga bidang objek sengketa dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat tidak bisa dilaksanakan/terkendala dikarenakan:

- Tergugat tidak mau menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT atas obyek sengketa I, II dan III;
- Tergugat tidak menyerahkan Surat Pengantar Roya dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu – Jember, karena SHM No. 1086 (objek sengketa I) dijaminan oleh Tergugat pada Bank tersebut namun telah lunas (pembayaran dari uang Penggugat);
- Tergugat tidak menyerahkan Surat Pengantar Roya dari PT. BPR Mitra Jaya Mandiri Kalisat-Jember karena SHM No. 1220 (Objek sengketa II) dijaminan kepada Bank tersebut, namun telah lunas (pembayaran dari uang Penggugat);
- Sedangkan Obyek Sengketa III Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, dalam SHM tidak ada cacatan diagunkan/dijaminan;

Bahwa, sebagai bukti bahwa kredit/hutang Tergugat kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu – Jember, telah lunas, sehingga Sertipikat Hak Milik No. 1086 atas objek sengketa I yang dijadikan sebagai agunan hutang pada Bank tersebut, telah dikembalikan dan diserahkan oleh Bank kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1086 tersebut kepada Penggugat, namun Surat Pengantar Roya tidak diserahkan Tergugat kepada Penggugat;

Begitu juga terhadap kredit/hutang Tergugat pada PT. BPR Mitra Jaya Mandiri Kalisat-Jember, telah lunas, sehingga SHM No. 1220 atas Objek sengketa II yang dijadikan sebagai agunan hutang pada Bank tersebut, telah dikembalikan dan diserahkan oleh Bank kepada Tergugat, selanjutnya Tergugat menyerahkan SHM No. 1220 kepada Penggugat dengan melampirkan fotocopy Surat Pengantar Roya dari Bank, sedangkan aslinya tidak diserahkan kepada Penggugat;

Halaman 37 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Bahwa, selanjutnya setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak (Penggugat dan Tergugat), seharusnya dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut tertuang dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Dan berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata menegaskan : *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"*;

Jadi dengan adanya kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat, menimbulkan hak dan kewajiban dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak, yakni hak penjual menerima harga barang yang telah dijualnya dari pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Sedangkan hak pembeli adalah menerima barang berikut surat-suratnya yang telah dibelinya dari pihak penjual;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya Tergugat datang ke Mojokerto sekitar tahun 2014 bukan niat untuk menjual sawahnya dan tidak pernah menjual sawahnya, tapi mengadaikan, dengan cara Penggugat membantu menebuskan 2 (dua) Sertipikat yang dijaminkan oleh mantan Suami Tergugat yang terdiri dari:

a. Bank BPR (Gunung Modal Usaha) yang berkedudukan di Ambulu –Jember, Sertipikat SHM No.1086, Desa Suka Makmur, NIB: 12.34.26.06.03189, Surat Ukur tanggal 12-07-2013, No. 00013/Desa Suka Makmur dengan Luas 2.089 M2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertipikat:

Utara : Tanah Amina;  
Timur : Tanah Sulis;  
Selatan : Tanah Holili;  
Barat : tanah Suhri;

b. Bank BPR (Mitra Jaya Mandiri) yang berkedudukan di Kalisat – Jember, Sertipikat SHM No. 1220, Desa Suka Makmur, NIB: 12.34.26.06.03273 Surat Ukur tanggal 10-09-20143, No. 00080/Desa Suka Makmur dengan Luas 3.553 M2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai sertipikat:

Utara : Tanah P Kon;  
Timur : Tanah P saridinsariyah, Tanah Nurul Komariyah;  
Selatan : Tanah B saiyah;  
Barat : Tanah H Ansori;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dua agunan SHM atas nama Nurul Qomariyah ini dibantu oleh Penggugat ditebuskan sebesar Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) di bank BPR Gunung Modal Usaha dan BPR Mitra Jaya Mandiri dan langsung setelah Tergugat tanda tangan 2 sertifikat langsung dibawa Penggugat tanpa ditunjukkan ke Tergugat setelah itu Tanahnya semua digarap termasuk surat yang dititipkan ke Penggugat karena takut di ambil Suami Tergugat yang kebetulan dalam proses perceraia;

Bahwa, 3 Akte atas nama Nurul Qomariyah dan 1 (satu) sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Sukamakmur, NIB 12.34.26.02.03768, Surat Ukur tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Sukamakmur, dengan Luas 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam;  
Timur : Tanah Selokan;  
Selatan : Tanah P bakia;  
Barat : Tanah P Mina;

Semua Tanah Tergugat luas kurang lebih 2,5 Ha yang digarap saudara Penggugat selama 10 tahun;

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*), hal mana terlihat dari:

a. Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat posita nomor 3 huruf c, tentang letak objek ke III tanah sertifikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, NIB 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014, No. 00117/Desa Klompangan, dengan luas 2.376 m2 atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam;  
Timur : Tanah Selokan;  
Selatan : Tanah P bakia;  
Barat : Tanah P Mina;

Letak objek ke III tersebut adalah salah karena Tergugat tidak mempunyai tanah sawah di Desa Klompangan kecuali atas nama mantan Suami Tergugat yang sudah dijual ke Penggugat, yang benar objek ke III sertifikat SHM 1601/Desa Suka Makmur, NIB 12.34.26.02.03768, surat ukur tanggal 18-12-2014, No. 00117/Desa

Halaman 39 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suka Makmur dengan luas 2.376 m<sup>2</sup> atas nama Nurul Qomariyah dengan batas-batas:

Utara : Tanah Chotisam;

Timur : Tanah Selokan;

Selatan : Tanah P bakia;

Barat : Tanah P Mina;

b. Bahwa dalam gugatan Penggugat dalam gugatannya posita nomor 3 huruf a,b,c tanah yang digugat seluas 8.018 m<sup>2</sup> sedangkan tanah yang digarap Penggugat, milik Tergugat Kurang Lebih seluas 25.000 m<sup>2</sup>, dari sini sudah mengetahui bahwa Penggugat memelintir persoalan, yang sebenarnya sederhana, tapi karena Penggugat telah menggarap Tanah Sawah milik Tergugat semuanya selama 10 tahun, sehingga merekayasa seakan-akan Tergugat dalam posita No. 2 telah sepakat menjual dengan cara dicicil terus menerus, sampai lunas;

4. Bahwa alasan yang disampaikan posita nomor 4 oleh Penggugat tidak ada jual beli dan kesepakatan dari awal Penggugat membantu untuk menebuskan 2 Sertipikat agunan kepada BPR sebagai gadai, dan surat yang lain juga sudah dititipkan kepada Penggugat yaitu 1 sertipikat objek ke III atas nama Nurul qomariyah dan 3 Akte atas nama Nurul Qomariyah oleh karena itu Penggugat telah menguasai Surat-surat Tergugat tanpa adanya ikatan perjanjian dan Jual Beli atau yang lain.

5. Bahwa pada posita nomor 5 saat adanya PTSL Penggugat tidak pernah datang ke Desa Suka Makmur Kecamatan Ajung dan ke PPAT, sudah diajak mediasi ke Desa Sukam Makmur difasilitasi oleh Pemerintah Desa Suka Makmur juga Penggugat tidak hadir, jelas pihak Tergugat tidak akan pernah memberikan pengantar Roya dari BPR karena memang tidak jelas dan tidak pernah menyampaikan kalau tanah Tergugat mau dibeli;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat P-1 sampai dengan P-10 yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan mengajukan 5 (lima) orang saksi yaitu Saksi Junaedi, Saksi Yudi Wibowo, Saksi Hadari, Saksi Syaiful Bahri dan Saksi Asriati, yang mana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah, kecuali Saksi Yudi Wibowo dan Saksi Asriati memberikan keterangan tanpa disumpah;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti berupa surat T-1 sampai dengan T-5 yang telah diberi

Halaman 40 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Eko Rudy Junihartono dan Saksi Sri Musrifah, yang mana saksi-saksi tersebut telah memberikan keterangan dibawah sumpah, kecuali Saksi Eko Rudy Junihartono memberikan keterangan tanpa disumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk lebih efektif dalam pertimbangan hukum perkara *a-quo*, terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan dengan pokok perkara gugatan bantahan *a-quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu demi satu yang dikaitkan dengan jawaban Tergugat serta alat bukti yang diajukan Para Pihak dipersidangan;

Menimbang, bahwa dari gugatan, jawab, replik, duplik dan pembuktian Para Pihak yang dihubungkan dengan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa telah terungkap fakta yang tidak dibantah oleh kedua belah pihak yang berperkara pada pokoknya sebagai berikut yaitu:

- Bahwa tanah obyek sengketa yang disengketakan oleh para pihak adalah berupa:

a. Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB:12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013, No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai Sertipikat:

Utara : Tanah Amina;  
Timur : Tanah Sulis;  
Selatan : Tanah Holili;  
Barat : Tanah Suhri;

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa I";

b. Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB: 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014, No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Sawah Pak Kon;  
Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul

Halaman 41 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komariyah;

Selatan : Tanah Sawah B. Saiya;

Barat : Tanah Sawah H. Ansori;

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa II";

c. Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/ Desa Klompangan, NIB: 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014, No. 00117/Desa Klompangan/ 2014, Luas 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam;

Timur : Tanah Selokan;

Selatan : Tanah P. Bakla;

Barat : Tanah P. Mina;

Untuk selanjutnya disebut "objek sengketa III";

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut secara fisik dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat tersebut akan dipertimbangkan melalui tahapan sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat telah membayar lunas 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa kepada Tergugat?
2. Apakah Penggugat pemilik 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa?
3. Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanpresatasi kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa terhadap beberapa permasalahan tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang pada pokoknya menyatakan "*barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk menyangkal hak orang lain harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu*", maka atas uraian pasal tersebut, Penggugat haruslah membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat harus pula membuktikan dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan pokok permasalahan perkara a-quo apakah benar Penggugat telah membayar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa kepada Tergugat dan apakah Penggugat pemilik 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 berupa Surat Kuasa yang diberikan Penggugat kepada Yudi Wibowo untuk menyerahkan uang kepada Tergugat atas tanah-tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat berupa SHM No. 1601/Desa Klompangan, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/2014, Luas: 2.376 m<sup>2</sup>, SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m<sup>2</sup>, SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014 No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo sebagaimana kuasa yang telah diberikan sebagaimana bukti surat P-1 tersebut diatas telah melakukan pembayaran beberapa kali kepada Tergugat yaitu:

1. Bukti surat P-2 menerangkan bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo pada tanggal 24 Desember 2014 telah melakukan pembayaran DP terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, SHM No. 1601/Desa Klopangan dan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur;
2. Bukti surat bertanda P-3 menerangkan bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo pada tanggal 5 Nopember 2015 telah melakukan pembayaran DP terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, SHM No. 1601/Desa Klopangan dan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur;
3. Bukti surat bertanda P-4 menerangkan bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo pada tanggal 8 Januari 2016 telah melakukan pembayaran DP terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, SHM No. 1601/Desa Klopangan dan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur;
4. Bukti surat bertanda P-5 menerangkan bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo pada tanggal 9 Februari 2016 telah melakukan pembayaran DP terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, SHM No. 1601/Desa Klopangan dan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur;
5. Bukti surat bertanda P-6 menerangkan bahwa Penggugat melalui Yudi Wibowo pada tanggal 1 Juni 2016 telah melakukan pembayaran Pelunasan Tanah, terhadap 3 (tiga) bidang tanah yaitu SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, SHM No. 1601/Desa Klopangan dan SHM No. 1220/Desa Sukamakmur;

Halaman 43 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas tanah milik Tergugat tersebut berdasarkan bukti surat P-2 sampai dengan P-6 tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dengan total pembayaran sejumlah Rp.423.000.000,00 (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah), yang mana keseluruhan dari kwitansi tersebut telah diterima dan ditandatangani oleh Nurul Qomariyah (Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu Saksi Junaedi dipersidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekitar tahun 2014, Saksi didatangi Tergugat minta tolong untuk menawarkan tanah sawahnya ke Penggugat yaitu 2 obyek terletak di Desa Sukamakmur dan 1 obyek terletak di Desa Plalangan yang terletak di Desa Sukamakmur seluas 2.089 M2 dan seluas 2.553 M2 kemudian yang terletak di Desa Klompangan ada 1 bidang tanah sawah yaitu seluas 2.089 M2;
- Bahwa atas kesepakatan mengenai harga jual beli 3 objek tanah tersebut selanjutnya Saksi, Penggugat, Tergugat dan P. Syaiful ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember untuk nebus Sertipikat Tergugat, setelah ditebus, 3 sertipikat tersebut diserahkan ke Penggugat; Selanjutnya Saksi Hadari memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasun di Desa Sukamakmur sejak tahun 2007 sampai dengan tahun 2023;
- Bahwa sekitar tahun 2016 Penggugat mengajukan proses balik nama terhadap 3 SHM di Desa Sukamakmur untuk memproses balik nama, didalam dokumen permohonan sudah ada bukti pembayaran sebesar Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa saksi tahu luas tanah objek sengketa yang terletak di Desa Sukamakmur yang pertama seluas 2.089 M2, yang kedua seluas 2.553 M2 selanjutnya yang terletak di Desa Klompangan ada 1 bidang tanah sawah yaitu seluas 2.089 M2;

Selanjutnya Saksi Syaiful Bahri dan Saksi Asriati memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

- Bahwa sekitar tahun 2014, Saksi didatangi Tergugat minta tolong untuk menawarkan tanah sawah Tergugat kepada Penggugat di Mojokerto, karena Tergugat butuh uang untuk menebus sertipikatnya di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;

Halaman 44 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat menjual tanah Tergugat tersebut dengan harga Rp.525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah) per hektar dan disepakati pembayarannya dengan cara dicicil;
- Bahwa pembayaran dilakukan oleh Yudi Wibowo atas suruhan Penggugat sekitar tahun 2016 dengan cara menebus di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember sejumlah Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah), kemudian dibuatkan kwitansi oleh Yudi Wibowo di rumah Saksi setelah dari Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
- Bahwa seingat Saksi ada 3 SHM yang ditebus di Bank kemudian sertifikat itu dibawa oleh Saksi Junaedi untuk diserahkan kepada Penggugat;

Selanjutnya Saksi Yudi Wibowo memberikan keterangan dipersidangan sebagai berikut:

- Bahwa ada 3 sertifikat/3 bidang tanah sawah yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat pada tahun 2014, Saksi dipercaya oleh Penggugat untuk membayar uang kepada Tergugat atas pembelian tanah sawah yang terletak di Desa Sukamakmur;
- Bahwa 3 obyek tanah sawah saat itu Saksi yang menebus di Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember;
- Bahwa yang ikut ke Bank BPR Gunung Modal Usaha Ambulu Jember untuk menebus 3 SHM yaitu Penggugat dan Tergugat, setelah ditebus selanjutnya dibuatkan kwitansi;
- Bahwa Saksi yang membuat/ menulis kwitansi tersebut;
- Bahwa jual belinya tidak berproses karena Tergugat tidak mau menandatangani akta jual beli;

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P-2 sampai dengan P-6 dan berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat sebagaimana tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa telah terjadi proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual atas 3 (tiga) bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Desa Sukamakmur yang pertama seluas 2.089 M2, yang kedua seluas 2.553 M2 selanjutnya yang terletak di Desa Klompangan ada 1 bidang tanah sawah yaitu seluas 2.089 M2 yang telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil jawaban Tergugat, apakah 3 (tiga) bidang tanah yang

Halaman 45 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi objek sengketa tersebut tidak Tergugat jual kepada Penggugat melainkan di gadaikan oleh Tergugat kepada Penggugat, dapat Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti surat T-4 berupa Kwitansi tertanggal 9 Februari 2015 yang menerangkan Yudi Wibowo melakukan pembayaran sejumlah Rp.280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) tanpa adanya tandatangan dari yang menerima, selanjutnya bukti surat T-5 berupa kwitansi tertanggal 1 Juni 2016 yang menerangkan Yudi Wibowo melakukan pelunasan sawah Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) tanpa adanya tandatangan dari yang menerima, yang mana bukti surat tersebut tidak ada menerangkan sebagaimana dalil jawaban Tergugat yang menerangkan proses yang dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat adalah proses gadai, selanjutnya bukti surat T-1 berupa Kartu tanda Penduduk atas nama Tergugat dan bukti surat T-2 dan T-3 merupakan Sertipikat Hak Tanggungan yang mana tidak ada yang menerangkan terhadap gadai yang didalilkan oleh Tergugat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa saksi-saksi Tergugat yaitu Saksi Eko Rudy Junihartono pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat sering menerima gadai dari warga di Desa Sukamakmur namun terhadap 3 (tiga) objek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini, Saksi Eko Rudy Junihartono tidak mengetahuinya secara pasti begitu pula dengan saksi Tergugat yang bernama Saksi Sri Musrifa menerangkan tidak mengetahui tanah milik Tergugat yang mana yang di gadai yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat T-1 sampai dengan T-5 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat di persidangan tidak ada satu bukti pun yang mampu membuktikan dalil-dalil jawaban Tergugat bahwa tanah yang diserahkan kepada Penggugat tersebut telah digadaikan Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas fakta dan pertimbangan tersebut diatas maka Tergugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil jawabannya oleh karena hal tersebut maka sudah sepatutnya jawaban Tergugat sebagaimana tersebut diatas sepatutnya di kesampingkan untuk selanjutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas fakta dan pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai Penggugat

Halaman 46 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pembayaran lunas terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibayar lunas kepada Tergugat, sebagaimana fakta-fakta dan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah tepat bila menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah atas:

1. Obyek Sengketa I, sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah;
2. Obyek Sengketa II, sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB : 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014 No. 00080/ Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah dan;
3. Obyek Sengketa III, sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/ Desa Klompangan, NIB: 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/ 2014, Luas: 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut diatas maka sudah sepatutnya petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat di kabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang tidak mau menyelesaikan proses jual beli terhadap 3 (tiga) objek tanah yang telah dibayar lunas berdasarkan kwitansi sebagaimana bukti surat P-2 sampai dengan P-6 tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan cidera janji/ wanprestasi, dapat Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata menerangkan bahwa *"Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar"*, Jadi dengan adanya kata sepakat antara Penggugat dengan Tergugat,

Halaman 47 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor **132/Pdt.G/2023/PN Jmr**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbulkan hak dan kewajiban dari suatu perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta dan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas dapat Majelis Hakim simpulkan bahwa atas 3 (tiga) objek tanah milik Tergugat tersebut berdasarkan bukti surat P-2 sampai dengan P-6 telah dibayar lunas oleh Penggugat dengan total pembayaran sejumlah Rp.423.000.000,00 (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah), yang mana keseluruhan dari kwitansi tersebut telah diterima dan ditandatangani oleh Nurul Qomariyah (Tergugat);

Menimbang, bahwa jika Tergugat mengingkari kwitansi sebagaimana bukti surat P-2 sampai dengan P-6 tersebut dan tidak mau untuk melakukan perikatan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT, maka merujuk pada ketentuan kewajiban penjual berdasarkan Pasal 1474 KUHPerdara menjelaskan bahwa, *"sebagai pihak penjual memiliki dua kewajiban penting dalam pelaksanaan perjanjian. Kewajiban tersebut adalah menyerahkan suatu barang dan menanggungnya"*, maka atas ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara tersebut, apabila Tergugat selaku penjual tidak mau membuat perikatan akta jual beli (AJB) di hadapan PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka dapat dikatakan bahwa Tergugat tidak mau menyerahkan tanah tersebut, oleh karena itu, tindakan Tergugat dapat dikategorikan melanggar ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara, oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan cidera janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa karena Penggugat membeli tanah dari pemilik yang sah (Tergugat), disertai dengan bukti pembelian yang sah berupa kwitansi pembayaran, maka patut dan layak apabila Penggugat dilindungi dalam memperoleh kepastian haknya sesuai dengan undangan-undang dan hukum yang berlaku. Sebagaimana ditegaskan dalam Putusan MARI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang intinya *"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah"*. Dengan demikian, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa I, II, III sah menurut hukum yang harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dapat dikabulkan;

Halaman 48 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr





Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat merinci dan membuktikan mengenai kerugian yang diderita Penggugat baik itu kerugian materiil dan immaterial, disamping itu 3 (tiga) tanah objek sengketa ada pada pihak Penggugat maka tuntutan yang demikian sebagaimana petitum angka 5 gugatan Penggugat patut untuk di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena 3 (tiga) tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat, maka bila putusan dalam perkara a-quo yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, dapat digunakan sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 4219/2014 atas SHM. No. 1086/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu-Jember dan sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 3421/2015 atas SHM No. 1220/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Jaya Mandiri berkedudukan di Kalisat-Jember di BPN Kabupaten Jember;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka sudah tepat bila petitum angka 6 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa yaitu SHM No. 1086; SHM No. 1220; SHM No. 1601 yang masih tercatat atas nama Nurul Qomariyah (Tergugat) dapat dibalik nama keatas nama Penggugat, sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan bahwa *"Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan atau Penetapan Pengadilan dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan"*;

Menimbang, bahwa atas ketentuan tersebut maka sudah tepat bagi Majelis Hakim untuk adanya jaminan hukum terhadap Penggugat terhadap 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa tersebut maka sudah sepatutnya petitum angka 7 gugatan Penggugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas rangkaian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap gugatan Penggugat tersebut dapat Majelis Hakim nyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka terhadap jawaban Tergugat tidak Majelis Hakim



pertimbangkan lebih lanjut, untuk selanjutnya dapat Majelis Hakim menyatakan menolak jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat telah mengajukan gugatan Rekonvensi seperti tersebut diatas yang selanjutnya pihak Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi disebut sebagai pihak Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi baik dalam eksepsi dan pokok perkara dianggap termuat pula dalam Rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa pada gugatan Rekonvensi ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah menuntut hal yang sama yaitu pada pokoknya menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam Konvensi tersebut diatas bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara sah telah membeli 3 (tiga) bidang tanah objek sengketa, maka gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum maka sudah sepatutnya gugatan Rekonvensi ditolak untuk keseluruhannya;

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini sudah sepatutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan dicantumkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan Memperhatikan: Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR/Hukum Acara Perdata Daerah Jawa dan Madura, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

*Halaman 50 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr*



## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas:
  - a. Obyek Sengketa I: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013, No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai Sertipikat:
    - Utara : Tanah Amina;
    - Timur : Tanah Sulis;
    - Selatan : Tanah Holili;
    - Barat : Tanah Suhri;
  - b. Obyek Sengketa II: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB: 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09- 2014, No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:
    - Utara : Tanah Sawah Pak Kon;
    - Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah;
    - Selatan : Tanah Sawah B. Saiya;
    - Barat : Tanah Sawah H. Ansori;
  - c. Obyek Sengketa III: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, NIB: 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014, No. 00117/Desa Klompangan/2014, Luas: 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah; dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:
    - Utara : Tanah Chotisam;
    - Timur : Tanah Selokan;
    - Selatan : Tanah P. Bakla;
    - Barat : Tanah P. Mina;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Menetapkan Penggugat sebagai pemilik atas:

a. Obyek Sengketa I: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1086/Desa Sukamakmur, NIB.12.34.26.06.03189, Surat Ukur Tanggal 12-07-2013 No. 00013/Sukamakmur/2013, Luas 2.089 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Amina;

Timur : Tanah Sulis;

Selatan : Tanah Holili;

Barat : Tanah Suhri;

b. Obyek Sengketa II: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Sukamakmur, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1220/Desa Sukamakmur, NIB: 12.34.26.06.03273, Surat Ukur Tanggal 10-09-2014 No. 00080/Sukamakmur/2014, Luas 3.553 m2, atas nama Nurul Qomariyah, dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Sawah Pak Kon;

Timur : Tanah Sawah P.Saridin Sariyah, Sawah Nurul Komariyah;

Selatan : Tanah Sawah B. Saiya;

Barat : Tanah Sawah H. Ansori;

c. Obyek Sengketa III: Sebidang tanah sawah terletak di Desa Klompangan, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember, tertera dalam Sertipikat Hak Milik/SHM No. 1601/Desa Klompangan, NIB: 12.34.26.02.03768, Surat Ukur Tanggal 18-12-2014 No. 00117/Desa Klompangan/2014, Luas: 2.376 m2, atas nama Nurul Qomariyah; dengan batas-batas sesuai dalam Sertipikat:

Utara : Tanah Chotisam;

Timur : Tanah Selokan;

Selatan : Tanah P. Bakla;

Barat : Tanah P. Mina;

## 4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi);

5. Menyatakan putusan perkara aquo yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 4219/2014 atas SHM. No. 1086/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Gunung Modal Usaha berkedudukan di Ambulu-Jember dan sebagai dasar Roya atas Hak Tanggungan (pertama) No. 3421/2015 atas

Halaman 52 dari 54 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



SHM No. 1220/Desa Sukamakmur atas nama PT. Bank Perkreditan Rakyat Mitra Jaya Mandiri berkedudukan di Kalisat-Jember di BPN Kabupaten Jember;

6. Menyatakan putusan a quo yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai dasar untuk balik nama atas obyek sengketa I/SHM No. 1086, Obyek Sengketa II/SHM No. 1220 dan Obyek Sengketa III/SHM No. 1601 dari nama Nurul Qomariyah (Tergugat) ke-atas nama Muhammad Ali (Penggugat) di BPN Kabupaten Jember;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSİ**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

**DALAM KONVENSİ dan REKONVENSİ**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.457.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember, pada hari Senin, tanggal 3 Juni 2024, oleh kami, I Gusti Ngurah Taruna W., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Totok Yanuarto, S.H., M.H. dan Aryo Widiatmoko, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jember Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Jmr., tanggal 20 November 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 5 Juni 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sahwar, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Totok Yanuarto, S.H., M.H.

I Gusti Ngurah Taruna W., S.H., M.H.





TTD

Aryo Widiatmoko, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Sahwar, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. Materai .....	:	Rp.10.000,00;
3. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
4.....P	:	Rp150.000,00;
roses .....	:	
5.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
6.....P	:	Rp102.000,00;
anggilan .....	:	
7.....P	:	Rp1.000.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
8. Sumpah .....	:	Rp.125.000,00;
Jumlah .....	:	Rp1.457.000,00;
(satu juta empat ratus lima puluh tujuh ribu rupiah)		